



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 stycznia 2013 r.

Poz. 36

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNK.I.4130.118.2012 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 28 grudnia 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102,poz.1055, Nr 116,poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, poz.146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz.230, z 2011r. Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, z 2012r. poz. 567/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XVII/107/2012 Rady Gminy Łopuszno z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Łopuszno na lata 2013-2017.”

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 listopada 2012 roku Rada Gminy Łopuszno podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Łopuszno na lata 2013-2017.”

Dokonana przez organ nadzoru ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, iż podjęta ona została z istotnym naruszeniem prawa.

Tytuł uchwały nie określa przedmiotu tego aktu prawnego w sposób adekwatny do jego treści. Jak wynika bowiem z postanowień uchwały Rada Gminy oprócz zagadnień objętych tytułem uchwały określiła ponadto zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zawarcie regulacji określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania takim zasobem nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego.

W kwestii gminnych uregulowań mieszkaniowych delegacją do uchwalenia przepisów, a także wyznacznikiem zawierającym przedmiot i zakres regulacji jest art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz U. z 2005 r. Nr 31. Poz 266 z późn. zm/. Nakładam na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz uchwały zawierającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Rady gmin uchwalając zatem oddzielnie wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym i oddzielnie zasady wynajmowania lokali.

Zastrzeżenia budzi ponadto treść załącznika Nr. 1 do uchwały określającego „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017.”

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do ust. 2 tego artykułu program ten powinien obejmować w szczególności regulacje wymienione w pkt 1-8. Użyte w tym przepisie wyrażenie „ w szczególności” oznacza, iż w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego

katalogu elementów kształtujących treść programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Treść przepisów wskazuje jednocześnie, iż uchwalony przez radę gminy program musi obejmować wszystkie wymienione w nim kwestie. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych w art.21 ust. 2 ustawy elementów programu, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwalonego aktu prawnego.

Analiza treści przedmiotowej uchwały Rady Gminy prowadzi do wniosku, iż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie określono wszystkich kwestii wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w art.21 ust.2 pkt. 2 ustawy analizy potrzeb oraz planu remontu i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Ogranicza się bowiem jedynie do określenia wysokości środków finansowych na „ utrzymanie zasobów mieszkaniowych.”

Rada Gminy nie określiła ponadto zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżenia czynszów. Rozdział IV załącznika Nr 1 zatytułowany „Zasady polityki czynszowej” ogranicza się lakonicznego zapisu, iż „wpływy z czynów powinny minimalizować koszty utrzymania budynków i zapewnić środki na wykonanie remontów tych budynków”. Zastrzeżenia budzi zapis zawarty w ust. 2 tego rozdziału. Kwestie bowiem dotyczące podwyżek wysokości czynszu określa ustawa w art.9 ust 1b. Rada Gminy regulując zatem przedmiotowe kwestie nie tylko wkroczyła w ustawową, lecz także dokonała jej modyfikacji.

Jak wyżej wskazano Rada Gminy nie określiła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków obniżania czynszów, które powinny być uregulowane w programie należy odnieść do art.7 ustawy.

Stosownie do wymienionego przepisu właściciel lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, czyli gmina może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Mimo, iż przepisy ustawy wyraźnie nie wskazują, który z organów gminy jest uprawniony do stosowania obniżek czynszu, to należy przyjąć iż organem tym jest wójt. Organ wykonawczy gminy posiada bowiem kompetencje do ustalania stawek czynszu, a obniżki tego świadczenia studuje w oparciu o postanowienie uchwały rady gminy. Warunki obniżenia czynszu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu przez wójta powinny być określone przez radę gminy odpowiednio w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w uchwale w określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu (art.21 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 1 ustawy).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, iż Rada Gminy, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 21 ust.2 pkt 7 i 8 ustawy nie określiła:

1/ wysokości wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

2/ opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Świętokrzyski

Bożentyna Pałka-Koruba